

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: IBE Estonia OÜ

registrikood: 10963260

tänava/talu nimi, Ahtri 6a, B korpus, V korrus
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +372 5112885, +372 6264367

faks: +372 6264368

e-posti aadress: ibe@ibe-estonia.ee

veebilehe aadress: www.ibe-estonia.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	16
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 9 Kapitalirent	17
Lisa 10 Kasutusrent	18
Lisa 11 Laenukohustused	19
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 13 Eraldised	20
Lisa 14 Osakapital	21
Lisa 15 Müügitulu	21
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	22
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 18 Tööjõukulud	22
Lisa 19 Muud ärikulud	23
Lisa 20 Seotud osapooled	23

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest

IBE Estonia OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute haldamine ja kinnisvaraarendus. Ettevõtte 2013.a. majandustulemused olid ootuspärased. Kinnisvaraturul oli käesoleval majandusaastal stabiilne seis. Käive kasvas võrreldes eelmise majandusaastaga 10%. 2014. aastal loodame jätkuvat kinnisvara turu tõusu ja nõudluse suurenemist.

Ettevõtte on teinud kinnisvarainvesteeringud peamiselt Tallinna lähivaldadesse ja valdavalt on senine tegevus keskendunud elukondliku kinnisvara arendamisele. Kõikide omandatud maade osas on detailplaneeringud kas kehtestatud, koostamisel või ettevalmistamisel. Kinnistute asukohti arvestades on strateegiline eesmärk säilinud, samas on majandusolukord mõjutanud arengutempot, jättes enam aega iga projekti parima perspektiivse kasutusala läbimõtlemiseks.

Ettevõtte tugevuseks on jätkuvalt eelkõige emaettevõtte hea kapitaliseeritus ja finantsiline toetus, mis on võimaldanud tegutseda võõrvahendeid kaasamata, emaettevõtte pikaajaline kogemus kinnisvaraarenduse sektoris ja kvaliteet ehitustöodes. Kuigi üldise majanduslanguse foonil tuli ümber hinnata projektide realiseerimise tähtsajad ja tingimused, oleme veendunud, et pikemas ajalisel perspektiivis on ettevõtte poolt tehtud investeeringud suunatud hea paiknemise ja perspektiiviga asukohtadesse.

Olulisemad sündmused

2013.a. kõik Uuesalu esimese etapi korteritest asustatud. Edukalt läbitud II etapi läbiraakimised ehitustegevuse jätkamiseks. 2013.a. jätkasime trasside ehitamist Uuesalu II etapi maadel.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli IBE Estonia OÜ müügitulu 4,3 milj. euroti mis on 9% suurem 2012 aasta müügitulust. Kogu müügitulu oli Eestis ning müügitulust 94% moodustas kinnisvara müük ja 5% üüritulud.

Majandusaastal keskendusime enam kinnisvaraobjektide müügile, kuid turusituatsiooni arvestades jätkasime ka vähesel määral optsiooni- ja üüriskeemide pakkumist.

IBE Estonia OÜ aruandeaasta kasumiks 2013. a. kujunes 75 tuhat eurot (2012.a. -222 tuhat eurot). Käibemaksu kulu 2013.a. ehitatud kinnisvaraobjektide sisendkäibemaksu tagastusest moodustas 388 tuhat eurot (2012.a. 462 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvud

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Käibe kasv	10%	254%
Võlakordaja	0,99	1,01
Maksevõime kordaja	1,37	1,61

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2013-müügitulu 2012)/müügitulu 2012
- Võlakordaja = kohustused/kogukapital
- Maksevõime kordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustused

Personal

Aruandeaastal arvestati töötasudeks 136 853 eurot (2012.a. 147 350 eurot).

Juhatus on ettevõttel kolmeliikmeline. Juhatusel arvestati 2013.a. tasusid summas 72 000 eurot (2012.a. 78 000 eurot).

Juhatusel liikmetele ei ole nende lahkumise korral hüvitist ette nähtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014.a. plaanib IBE Estonia OÜ olemasolevate üürilepingute omanikega jõuda vara väljaostuni. Samuti plaanime alustada ehitustegevust Uuesalu II etapiga.

2014.a. on kavas jätkata pooleliolevate arendusobjektide detailplaneeringute koostamist ja lõpule jõuda Jõelähtme vallas Vandjala külas asuva Aara kinnistu detailplaneeringuga, samuti Jõelähtme vallas Ihasalu külas asuva Näpiste V kinnistu osalise detailplaneeringuga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	459 908	289 473	
Nõuded ja ettemaksed	36 059	295 466	2
Varud	132 182	3 043 585	3
Kokku käibevara	628 149	3 628 524	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	774	2 595	2
Kinnisvarainvesteeringud	11 084 235	10 821 433	6
Materiaalne põhivara	286 252	275 987	7
Immateriaalne põhivara	0	97	8
Kokku põhivara	11 371 261	11 100 112	
Kokku varad	11 999 410	14 728 636	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 051	4 451	11
Võlad ja ettemaksed	356 740	357 924	12
Kokku lühiajalised kohustused	361 791	362 375	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	11 531 037	14 561 248	11
Eraldised	16 771	13 000	13
Kokku pikaajalised kohustused	11 547 808	14 574 248	
Kokku kohustused	11 909 599	14 936 623	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	29 000	28 000	14
Ülekurss	2 147 706	1 925 706	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 168 084	-1 945 744	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 798	-222 340	
Kokku omakapital	89 811	-207 987	
Kokku kohustused ja omakapital	11 999 410	14 728 636	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	4 294 381	3 916 300	15
Muud äritulud	2 930	665	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 444 116	-3 235 700	16
Mitmesugused tegevuskulud	-563 653	-615 438	17
Tööjõukulud	-184 417	-196 925	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-20 050	-19 076	
Muud ärikulud	-9 971	-72 503	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	75 104	-222 677	
Intressikulud	-611	-529	
Muud finantstulud ja -kulud	305	866	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	74 798	-222 340	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 798	-222 340	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	75 104	-222 677	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	20 050	19 076	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-622	
Muud korrigeerimised	-470 912	65 627	
Kokku korrigeerimised	-450 862	84 081	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	260 647	411 590	
Varude muutus	1 459 209	970 204	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 586	-70 146	
Kokku rahavood äritegevusest	1 346 684	1 173 052	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 789	-33 551	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	4 583	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-547 916	-361 659	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 185 792	1 897 758	
Antud laenud	0	5 368	
Antud laenude tagasimaksed	-1 767	-1 006	
Laekunud intressid	305	865	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 628 625	1 512 358	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	443	28 000	11
Saadud laenude tagasimaksed	-2 800 255	-2 800 255	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-4 451	-7 549	9
Makstud intressid	-611	-528	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 804 874	-2 780 332	
Kokku rahavood	170 435	-94 922	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	289 473	384 395	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	170 435	-94 922	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	459 908	289 473	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	27 000	1 677 706	6 391	-1 945 744	-234 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-222 340	-222 340
Emiteeritud osakapital	1 000	248 000	0	0	249 000
31.12.2012	28 000	1 925 706	6 391	-2 168 084	-207 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	74 798	74 798
Emiteeritud osakapital	1 000	222 000	0	0	223 000
31.12.2013	29 000	2 147 706	6 391	-2 093 286	89 811

Lisa 14

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

IBE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruanne 2013 aasta kohta on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on SME IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

IBE Estonia OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 esitatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on arvestatud juhtkonna hinnangut Eesti ja maailma majanduskeskkonna mõju kohta ettevõtte majandustulemustele ja finantsseisundile. Arvestades turusituatsiooni ebakindlust, võib majanduskeskkonna edasiste muutuste mõju ettevõttele erineda oluliselt juhtkonna tänases situatsioonis antud hinnangust.

IBE Estonia OÜ kasutas raamatupidamise aastaaruande koostamisel esmakordselt uusi Raamatupidamise Toimikonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel.

Muudetud Raamatupidamise Toimikonna juhendite kasutuselevõtt ei avaldanud IBE Estonia OÜ poolt seni kasutatud arvestuspõhimõtetele olulist mõju.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused, hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansi kirjel "Ebatõenäoliselt laekuvad summad".

Allahindluse summa kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruande kirjel "Muud tegevuskulud".

Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Ettevõtte põhitegevus on kinnisvaraarendus. Seoses sellega loetakse varudeks kõik varad kinnisvaraarenduse tootmisprotsessis. Nendeks on kinnisvaraobjektid (maa, lõpetamata ehitised), mida ettevõtte arendab edasimüügi eesmärgil. Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Kuna varude objektid on selgelt üksteisest eristatavad, siis lähtutakse nende soetusmaksumuse kindlaksmääramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehud kulutustest, seega varude arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Bilansis hinnatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist. Õiglast väärtust hindab juhatus, kasutades selleks ettevõtte välise professionaalse hindaja abi.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarad on varad, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta või mille soetusmaksumus on suurem kui 639 eurot. Madalama soetusmaksumusega varad kantakse nende kasutussevõtmise hetkel kulusse, ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ja määratakse iga komponendi amortisatsiooninorm selle kasuliku eluea alusel.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset (kahaneva jäägi) meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Immateriaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses ning kajastatakse bilansis jääkmaksumuses. Amortiseeritavat immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt 6 kuni 7 aasta jooksul. Amortiseeritava immateriaalse põhivara amortiseerimisel lähtutakse eeldusest, et selle lõppväärtus on null. Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	25
Masinaid ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	3

Rendid

Renditehingut käsitletakse kapitalirendina, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Üldjuhul kajastatakse kapitalirendina kõik lepingud, kus on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:

- renditava vara omandiõigus läheb rendiperioodi lõpul üle rentnikule;
- rentnikul on optsoon osta renditavat vara oluliselt madalama hinnaga selle õiglasest väärtusest ning on kindel, et rentnik seda kasutab;
- lepinguperiood katab üle 75% renditava vara majanduslikust elueast;
- rendi jõustumise hetkel on rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus üle 90% renditava vara õiglasest väärtusest;
- renditud vara on nii spetsiifiline, et vaid rentnik saab seda ilma modifikatsioonideta kasutada.

Ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Rentide kajastamine, kui äriühing on rentnik

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu jaotub kogu rendiperioodile. Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditavat põhivara amortiseeritakse samade põhimõtete alusel nagu muud sama tüüpi soetatud vara. Kui rendiperioodi lõppedes tagastatakse vara rendileandjale, siis amortiseeritakse vara lähtudes rendiperioodi pikkusest või vara kasulikust elueast, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendi perioodil tasutavad maksed kajastatakse kuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul isegi siis, kui lepingujärgsed rendimaksed ei ole võrdsed.

Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste kohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamine toimub sisemise intressimäära meetodil.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte kajastab oma bilansis eraldist juhul, kui:

- ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus;
- kohustuse realiseerumine on tõenäoline;
- kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldis kajastatakse bilansis ainult juhul, kui selle realiseerumise tõenäosus on suurem kui 50%. Kui realiseerumise tõenäosus on väiksem kui 50%, eraldist bilansis ei moodustata, kuid võimalik kohustus avalikustatakse aruande lisades.

Eraldiste kajastamisel bilansis lähtutakse juhtkonna hinnangust kohustuse täitmiseks tõenäoliselt vajaliku summa ning kohustuse realiseerumise aja kohta. Pikaajalised eraldised kajastatakse bilansis eraldistega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas.

Kui ülal esitatud tingimused ei ole täidetud, eraldist bilansis ei moodustata, kuid seonduvad asjaolud avalikustatakse aruande lisades tingimusliku kohustusena (nt kohtuvaidlusega seotud asjaolud.)

Samuti avalikustatakse tingimuslike kohustustena olulised lubadused, garantiid jms, mis tulevikus võib teatud tingimustel muutuda kohustuseks.

Tulud

Tulu toodete müügist kajastatakse raamatupidamises siis, kui on täidetud kõik järgnevalt loetletud tingimused:

- olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud müüjalt ostjale;
- müüjal ei ole jätkuvalt niisugust haldamisvastutust, mida seostatakse omandiga ning puudub kontroll kauba või toote üle;
- tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta;
- tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline;
- tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu, dividenditulu ja litsentsitasud kajastatakse tuluna siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 21/79 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja

kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud IBE Estonia OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle

kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	31 425	31 425	0
Ostjatelt laekumata arved	31 425	31 425	0
Muud nõuded	2 595	1 821	774
Laenunõuded	2 595	1 821	774
Ettemaksed	2 813	2 813	0
Tulevaste perioodide kulud	1 873	1 873	0
Muud makstud ettemaksed	940	940	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 833	36 059	774

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	35 631	35 631	0
Ostjatelt laekumata arved	50 786	50 786	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 155	-15 155	0
Muud nõuded	258 204	255 609	2 595
Laenunõuded	258 204	255 609	2 595
Ettemaksed	4 226	4 226	0
Tulevaste perioodide kulud	2 866	2 866	0
Muud makstud ettemaksed	1 360	1 360	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 061	295 466	2 595

"Muud nõuded" vaata lisa 5.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	16 173	39 961
Valmistoodang	116 009	3 003 624
Kokku varud	132 182	3 043 585

Aruandeaastal klassifitseeriti varusid kinnisvarainvesteeringuteks summas 1 311 660 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	100	173
Käibemaks	106 066	101 369
Üksikisiku tulumaks	2 232	4 375
Sotsiaalmaks	4 202	7 620
Kohustuslik kogumispension	226	443
Töötuskindlustusmaksed	346	934
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	-25 396	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	87 776	114 914

vaata lisa nr.12

Lisa 5 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	2 595	1 821	774		3%	EUR	25.05.2015
Kokku muud nõuded	2 595	1 821	774				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	258 204	255 609	2 595				
Kapitalirendi nõuded	253 842	253 842					
Muud laenunõuded	4 362	1 767	2 595		3%	EUR	25.05.2015
Kokku muud nõuded	258 204	255 609	2 595				

vaata lisa 2

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	11 758 447
Ostud ja parendused	361 659
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-65 627
Müügid	-1 897 758
Ümberklassifitseerimised	664 712
31.12.2012	10 821 433
Ostud ja parendused	547 916
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-8 522
Müügid	-1 706 358
Ümberklassifitseerimised	1 429 766
31.12.2013	11 084 235

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	221 904	270 755
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	6 618	10 913

2013 müüdnud kinnisvarainvesteeringutest arvestati ostuhinnast maha eelnevatel perioodidel tasutud üürimakseid kokku summas 170 832 eurot. Seega neto kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on 51 072 eurot.
Täiendavalt vaata lisa 15

Lisa 19

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu Lisa 10

Rahavoogude aruandes real muud korrigeerimised:
kinnisvarainvesteeringute allahindlused 8 522
kasum kinnisvarainvesteeringute müügist 479 434

Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatut eksperti, kes lähtus hinnangu tegemisel Eesti varahindamise standarditest EVS 875 ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist. Täiendavalt ekspertidele kasutati õiglase väärtuse määramisel ka juhtkonna analüüsi ja hinnangut.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Transpordi- vahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2011						
Soetusmaksumus	295 264	43 133	14 061	57 194	20 201	372 659
Akumuleeritud kulum	-38 385	-38 720	-10 076	-48 796	-20 201	-107 382
Jääkmaksumus	256 879	4 413	3 985	8 398	0	265 277
Ostud ja parendused	0	27 917	3 336	31 253	2 298	33 551
Amortisatsioonikulu	-11 810	-3 244	-3 257	-6 501	-569	-18 880
Müügid	0	-3 961	0	-3 961	0	-3 961
31.12.2012						
Soetusmaksumus	295 264	64 260	17 397	81 657	22 499	399 420
Akumuleeritud kulum	-50 195	-39 135	-13 333	-52 468	-20 770	-123 433
Jääkmaksumus	245 069	25 125	4 064	29 189	1 729	275 987
Ostud ja parendused	4 760	0	2 200	2 200	829	7 789
Amortisatsioonikulu	-11 771	-5 583	-1 840	-7 423	-758	-19 952
Ümberklassifitseerimised	22 428	0	0	0	0	22 428
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	-118 106	0	0	0	0	-118 106
Ümberklassifitseerimine varudega	140 534	0	0	0	0	140 534
31.12.2013						
Soetusmaksumus	292 926	64 260	19 597	83 857	23 328	400 111
Akumuleeritud kulum	-32 440	-44 718	-15 173	-59 891	-21 528	-113 859
Jääkmaksumus	260 486	19 542	4 424	23 966	1 800	286 252

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed		4 583
Transpordivahendid		4 583
Kokku		4 583

Ümberklassifitseeritud ehitise soetusmaksumus 147 632 ja kulum ümberklassifitseerimise hetkel 29 526 eurot.

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	1 303	1 303
Akumuleeritud kulum	-1 010	-1 010
Jääkmaksumus	293	293
Amortisatsioonikulu	-196	-196
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 303	1 303
Akumuleeritud kulum	-1 206	-1 206
Jääkmaksumus	97	97
Amortisatsioonikulu	-97	-97
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 303	1 303
Akumuleeritud kulum	-1 303	-1 303
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Kapitalirendinõuded kokku	0					

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Vägeva korterite kapitalirent	153 181	153 181	0	0	EUR	2013
Uuesalu korterite kapitalirent	100 661	100 661	0	0	EUR	2013
Kapitalirendinõuded kokku	253 842	253 842	0	0		

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia AS	16 000	4 608	11 392	0	^{3k} euribor+2,7%	EUR	30.04.2017
Kapitalirendikohustused kokku	16 000	4 608	11 392	0			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Nordea Finance Estonia AS	20 451	4 451	16 000	0	^{3k} euribor+2,7%	EUR	30.04.2017
Kapitalirendikohustused kokku	20 451	4 451	16 000	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	19 542	25 125
Kokku	19 542	25 125

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	221 904	270 755
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 529 387	4 847 777
Kokku	4 529 387	4 847 777

vaata lisa 6

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Krediitkaart	443	443		
Lühiajalised laenud kokku	443	443		
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõttelt	11 519 645	0	11 519 645	0
Pikaajalised laenud kokku	11 519 645	0	11 519 645	0
Kapitalirendikohustused kokku	16 000	4 608	11 392	0
Laenukohustused kokku	11 536 088	5 051	11 531 037	0
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laen emaettevõttelt	14 545 248	0	14 545 248	0
Pikaajalised laenud kokku	14 545 248	0	14 545 248	0
Kapitalirendikohustused kokku	20 451	4 451	16 000	0
Laenukohustused kokku	14 565 699	4 451	14 561 248	0

Laen emaettevõttelt alusvaluuta EUR, intress 12 kuu EURIBOR+0,5% , maksetähtaeg nõudmisel, kuid mitte varem kui 31.12.2015.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	16 250	16 250			
Võlad töövõtjatele	16 374	16 374			
Maksuvõlad	87 776	87 776			4
Muud võlad	61	61			
Saadud ettemaksed	236 279	236 279			
Kokku võlad ja ettemaksed	356 740	356 740			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	56 888	56 888			
Võlad töövõtjatele	15 384	15 384			
Maksuvõlad	114 914	114 914			4
Muud võlad	322	322			
Saadud ettemaksed	170 416	170 416			
Kokku võlad ja ettemaksed	357 924	357 924			

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2012
garantiireserv	7 262	15 636	-9 898	13 000
Kokku eraldised	7 262	15 636	-9 898	13 000

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2013
garantiireserv	13 000	12 598	-8 827	16 771
Kokku eraldised	13 000	12 598	-8 827	16 771

Garantiireserv on moodustatud kinnisvaraarendusele "Uuesalu". Tõenäoline realiseerumise aeg 1-2 aastat.

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	29 000	28 000
Osade arv (tk)	1	1
Omakapitali miinimumnõude täitmiseks suurendati osakapitali mitterahalise sissemaksuga emattevõtte poolt antud pikaajalise laenu arvelt summas 223 000 eurot, millest nimiväärtus moodustas 1000 eurot ja ülekurs 222 000 eurot.		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 294 381	3 916 300
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 294 381	3 916 300
Kokku müügitulu	4 294 381	3 916 300
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnistute müük	4 030 876	3 613 974
Kontoriüür	31 217	20 870
Eluruumideüür	189 431	249 885
Maa üür	1 256	0
Muud	41 601	31 571
Kokku müügitulu	4 294 381	3 916 300

Real kinnistute müük arvestati ostuhinnast maha eelnevatel perioodidel tasutud üürimakseid kokku summas 170 832 eurot. Täiendavalt vaata lisa 6.

Müügitulu tegevusalade lõikes on seotud osapooltele müük kajastatud real "Muud" summas 2 348 urot.

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	4 203
Müügi eesmärgil ostetud teenused	73 416	47 101
Energia	12 245	21 648
Elektrienergia	4 292	5 591
Soojusenergia	7 953	16 057
Müüdud kinnisvara omahind	3 354 984	3 159 173
Maamaks	2 710	2 685
Muud	761	890
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 444 116	3 235 700

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Energia	7 876	14 350
Elektrienergia	707	4 342
Soojusenergia	1 250	4 215
Kütus	5 919	5 793
Mitmesugused bürookulud	14 419	8 414
Lähetuskulud	190	403
Koolituskulud	92	542
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 581	5 547
Kulud eraldiste moodustamiseks	12 598	15 637
Turunduskulud	13 006	27 936
Sisendkäibemaksu tagastus	387 632	462 043
Müügivahendus	72 803	49 188
Muud	45 456	31 378
Kokku mitmesugused tegevuskulud	563 653	615 438

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	136 853	147 350
Sotsiaalmaksud	45 203	48 626
Töötuskindlustus	1 370	2 061
Puhkusereservikulu	991	-1 112
Kokku tööjõukulud	184 417	196 925
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Palgakulu real lisaks töölepingutele kolm töövõtulepingut :

2013.a. - 6 858 eurot.

2012.a. - 6 793 eurot.

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	8 522	65 627	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	9	48	
Eelmiste perioodide selgunud kulu	0	6 707	
Muud	1 440	121	
Kokku muud ärikulud	9 971	72 503	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EKE - Finance OY
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	EKE Yhtiöt
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	11 519 645	14 545 248

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	2 348	2 800 255
2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	3 336	623	2 800 255
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	155 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	72 000	78 000

Aruandeaastal müüdud emaettevõttele edasi otseselt emaettevõttega seotud kulud summas 2 348 eurot. (Lisa 15)

Kohustused emaettevõtjale on pikaajaline laen, mis on saadud perioodil 2003-2007 kinnisvarainvesteeringuteks. (Lisa 11)

Tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud on näidatud ilma sotsiaalmaksuta.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2014

IBE Estonia OÜ (registrikood: 10963260) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLE KULLÖR	Juhatuse liige	30.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

IBE Estonia OÜ osanikele

Oleme auditeerinud IBE Estonia OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 24.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt IBE Estonia OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

30.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

IBE Estonia OÜ (registrikood: 10963260) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	30.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 168 084
Aruandeaasta kasum (kahjum)	74 798
Kokku	-2 093 286
Jaotamine	
Ülekursi suurendamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-2 093 286
Kokku	-2 093 286

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	4030876	93.86%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	221904	5.17%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	41601	0.97%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
EKE - Finance OY		Piispanportti 7, Espoo, Soome	29000 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264367
Faks	+372 6264368
Mobiiltelefon	+372 5112885
E-posti aadress	ibe@ibe-estonia.ee
Veebilehe aadress	www.ibe-estonia.ee